

Visite obligatoire du 7 février 2025 - Liste des questions des candidats

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt relatif à la valorisation de la Place de la Gare de Gif-sur-Yvette, la présente note relate les interrogations formulées lors de la visite obligatoire du 7 février 2025 du secteur à projet et apporte les éléments de réponse sollicités.

➤ **Disposez-vous des diagnostics techniques de la maison murée ?**

La commune a réalisé en 2022 les diagnostics amiante et plomb de la maison murée implantée sur la parcelle BK n°36, lesquels sont joints à la présente note.

➤ **Disposez-vous des plans de la maison murée ?**

La commune dispose des plans intérieurs et des plans des façades de la maison murée, lesquels sont joints à la présente note.

➤ **Quel serait le coût de cession de la maison murée ?**

Conformément à l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, la commune est soumise à l'avis du service des Domaines pour toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers. A cet effet, la ville sollicite l'estimation de la valeur vénale de la parcelle cadastrée BK n°36 supportant la maison murée et le hangar.

➤ **Quelle est la taxe foncière de la maison murée ?**

Le montant de la taxe foncière acquittée en 2024 pour la parcelle BK n°36 sise 1 rue du Clos s'élève à 756 euros.

➤ **Quelle est la réglementation au niveau des horaires de fermeture d'un espace de restauration sur le secteur à projet ?**

L'arrêté n°2017-PREF-DPAT/3-0086 en date du 13 janvier 2017 fixe les horaires d'ouverture et de fermeture des débits de boissons et des restaurants dans le département de l'Essonne. Ainsi les horaires de fermeture des établissements titulaires d'une licence 3^{ième} ou 4^{ième} catégorie ou d'une licence restaurant sont fixés comme suit :

- du dimanche au jeudi : minuit,
- les vendredi et samedi : 2 heures du matin,
- la nuit précédent un jour férié : 2 heures du matin.

Toutefois, la réglementation pourrait être plus restrictive, en fonction du projet retenu, et ce afin d'éviter les nuisances de voisinage.

En outre, la collectivité peut accorder des dérogations, à titre exceptionnel, sur les horaires de fermeture suscités.

➤ **Des licences IV sont-elles en vente sur la commune ?**

Les services de l'Etat ne délivrent plus de nouvelle licence IV. Toutefois, les licences IV existantes sur d'autres territoires peuvent faire l'objet d'un transfert.

➤ **Est-ce que la ville pourrait acquérir une licence IV en tant que bailleur ?**

La commune pourrait acquérir une licence IV en tant que bailleur.

➤ **Est-ce que la ville serait prête à porter financièrement la réhabilitation de la maison murée ?**

Aucun scénario n'est exclu à ce stade de l'appel à manifestation d'intérêt. Aussi, toute candidature proposant une prise en charge de la réhabilitation de la maison murée par la collectivité rentre dans le cadre de la consultation et sera étudiée.

➤ **Quelles sont les règles de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies ?**

Le secteur à projet appartient à la zone UAc Vallée du PLU. Les articles 5 et 7 associés réglementent le retrait des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

Article UAc 6 Vallée – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées pour respecter les orientations d'aménagement et les emplacements réservés.

Article UAc 7 Vallée – Retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée en limite séparative, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- 8 mètres lorsque la façade ou partie de façade concernée comporte des vues
- la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade intéressée de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2 mètres si celle-ci ne comporte pas de vue.

➤ **Une terrasse couverte (de type pergola) pourrait-elle être aménagée sur la zone enherbée de 800 m² ?**

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tout projet s'inscrit dans un rapport de compatibilité – et non de conformité - avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la gare. Aussi, il semble envisageable que des constructions légères (de type pergola) puissent s'ajouter au stationnement paysager envisagé pour les cycles sur la zone enherbée d'environ 800 m², dans la mesure où elles ne s'opposent pas aux OAP, en ne devenant pas prépondérantes par rapport à la vocation de stationnement.

Toutefois, le secteur à projet se situe dans le périmètre de 500 mètres de l'Eglise Saint Rémi, classée comme monument historique. Aussi, en cas de co-visibilité établie, tout projet d'urbanisme sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.